

# ELECTION 2016

VOTER'S GUIDE

GUÍA DEL VOTANTE DE MIAMI BEACH





## GENERAL INFORMATION — DATES:

### **February 29, 2016 - March 13, 2016:**

Early Voting. Vote at any of the Miami-Dade County Early Voting sites including the two sites located within the City of Miami Beach:

- Miami Beach City Hall (1st Floor Conference Room), 1700 Convention Center Drive, Miami Beach, and
- North Shore Branch Library (Program Room), 7501 Collins Avenue, Miami Beach.

The dates and times for early voting are:

- Monday, February 29 through Friday, March 4, from 7:00 a.m. to 3:00 p.m.
- Saturday, March 5 and Sunday, March 6, from 8:00 a.m. to 4:00 p.m.
- Monday, March 7 through Friday, March 11, 11:00 a.m. to 7:00 p.m.
- Saturday, March 12 and Sunday, March 13, from 8:00 a.m. to 4:00 p.m.

Contact 305.499.VOTE (8683) for additional Early Voting sites in Miami-Dade County.

### **March 9, 2016 by 5 p.m.:**

Deadline by which Miami-Dade County Elections Department must receive a request for an absentee ballot to be mailed.

### **March 15, 2016:**

Election Day (Vote at the designated precinct printed on your Voter Information Card issued by Miami-Dade County).

## **INFORMACIÓN GENERAL — FECHAS:**

### **29 de febrero del 2016 – 13 de marzo del 2016:**

Voto anticipado. Vote en cualquiera de los sitios de voto anticipado del Condado de Miami-Dade, incluyendo los dos sitios ubicados en la Ciudad de Miami Beach:

- Ayuntamiento de la Ciudad de Miami Beach (Sala de Conferencias del Primer Piso), 1700 Convention Center Drive, Miami Beach, y
- Biblioteca de North Shore (Sala de Programas), 7501 Collins Avenue, Miami Beach.

Las fechas y horarios de votación anticipada son:

- De lunes, 29 de febrero a viernes, 4 de marzo, de 7:00 a.m. a 3:00 p.m.
- Sábado, 5 de marzo y el domingo, 6 de marzo de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.
- De lunes, 7 de marzo a viernes, 11 de marzo de 11:00 a.m. a 7:00 p.m.
- Sábado, 12 de marzo y el domingo, 13 de marzo de 8:00 a.m. a 4:00 p.m.

Contacte al 305.499.VOTE (8683) si desea conocer sitios de voto anticipado adicionales en el Condado de Miami-Dade.

### **9 de marzo del 2016 antes de las 5 p.m.:**

Fecha límite antes de la cual el Departamento Electoral del Condado de Miami-Dade debe recibir la solicitud de voto por correo.

### **15 de marzo del 2016:**

Día de las Elecciones (Vote en el distrito electoral asignado que aparece impreso en su Tarjeta de información electoral emitida por el Condado de Miami-Dade).

---

---

During the Presidential Preference Primary Election on March 15, 2016, the City of Miami Beach will be conducting a Special Election for the purpose of presenting two ballot questions to the City's voters. The City's ballot questions, as set forth herein and followed by a brief explanation, will appear on the Special Election ballot following any national, state, or county issues.

The purpose of this Voter's Guide is to provide objective, impartial explanations of the City's ballot questions, so that City voters may, in casting their votes, be more informed with respect to the City issues presented to them at the polls. The explanations are intended to provide general information, and members of the public seeking further information may contact the Office of the City Clerk at 305.673.7411 or visit the City Clerk's website at <http://www.miamibeachfl.gov/cityclerk/elections/>

*Durante la Elección Primaria de Preferencia Presidencial que se celebrará el 15 de marzo del 2016, la Ciudad de Miami Beach llevará a cabo una Elección Especial con el propósito de presentar dos preguntas electorales a los votantes de la Ciudad. Las preguntas electorales de la Ciudad, establecidas a continuación y seguidas por una breve explicación, aparecerán en la boleta de la Elección Especial después de las cuestiones nacionales, estatales o del condado.*

*El propósito de esta Guía del Votante es el de proporcionar información objetiva e imparcial acerca de estas preguntas electorales de la Ciudad, de manera que los votantes de la Ciudad puedan, al hacer efectivo su voto, estar mejor informados respecto a las cuestiones de la Ciudad presentadas a los votantes en las elecciones. Las explicaciones tienen el propósito de proporcionar información general, pero los ciudadanos que deseen información adicional pueden ponerse en contacto con la Oficina del Secretario Municipal al teléfono 305.673.7411 o visitar el sitio Web del Secretario Municipal al <http://www.miamibeachfl.gov/cityclerk/elections/>*

---

---

# Ballot Question 1

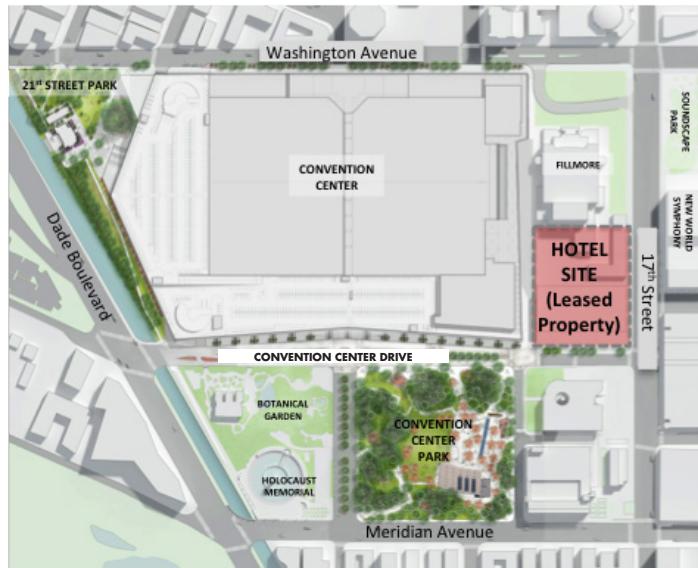
Pregunta de Boleta

## Referendum Re: Approval of City's Lease of City Property for Convention Center Hotel

Should City lease 2.65-acre property at northeast corner of 17th Street and Convention Center Drive to Portman Miami Beach LLC for 99 years, requiring, per Resolution 2015-29115:

- Construction/operation of privately-funded 800 room Hotel with 288 foot height limit, connected to Convention Center via pedestrian Skybridge,
- No gambling,
- Rent to City after Hotel opens, including greater of: minimum rent (\$12,373,785 over first ten years, adjusted thereafter) or percentage of Hotel's revenues annually?

FIGURE 1



### Explanation of Ballot Question 1

The City of Miami Beach is in the process of renovating the Miami Beach Convention Center ("Convention Center"). The City Commission's plan for the areas surrounding the Convention Center includes the development of a public park and a privately-funded 800-room Convention Center headquarter hotel, sufficiently close to the Convention Center to serve as an "on-site" hotel for conventions and other events that use the Convention Center. The City Commission evaluated potential sites that could accommodate the hotel, and determined that the approximately 2.65-acre City-owned site on the northeast corner of 17th Street and Convention Center Drive (the "Hotel Site" depicted in Figure 1 above) was the best location to develop the Convention Center headquarter hotel.

On September 2, 2015, following two public hearings, the City Commission adopted Resolution No. 2015-29115, approving a Development and Ground Lease Agreement ("Lease") with Portman Miami Beach, LLC ("Portman"), a wholly-owned company of Portman Holdings, LLC, for the development and operation of a privately-funded convention headquarter hotel and related amenities ("Hotel"), with a lease term of 99 years.

Section 1.03(b)(3) of the City Charter requires approval, by at least 60% of the voters voting in a Citywide referendum, of any lease of ten (10) years or more of certain City-owned properties located in the vicinity of the Convention Center, including the Hotel Site property that is the subject of this Ballot Question.

This Ballot Question, if passed by 60% of the voters, would allow the City to lease the Hotel Site to Portman. The terms of the 99-year Lease include the following:

- The approximately \$405 million Hotel, including an overhead pedestrian Skybridge connecting the Hotel to the Convention Center, must be 100% privately-funded, with no public subsidies, no tax rebates, and no tax abatements for the Hotel. Moreover, Portman must pay all customary ad valorem taxes, resort taxes, and other required fees or public charges.
- After the Hotel opens, Portman must pay the City a monthly rent payment as of the Rent Commencement Date (as defined in the Lease). The annual rent payment is the greater of: a minimum fixed rent or a percentage of the Hotel's revenues. The minimum fixed rent over the first 10 years totals over \$12.3 million. The percentage rent is 0.5% of the Hotel's revenues in the First Rent Year (as defined in the Lease) and increases to 2.5% of the Hotel's revenues after the end of the Third Rent Year (as defined in the Lease), and for each year thereafter. In addition, if the Hotel's actual annual revenues exceed certain revenue targets, the percentage rent increases from 2.5% to up to 5% of the Hotel's revenues.
- The Hotel must include at least 320 on-site parking spaces and cannot exceed 288 feet in height.
- The Hotel must be branded as a Marriott, Westin, Omni, Hyatt Regency, Sheraton, La Meridien, or Hilton. Portman must obtain the City's approval of any other brand for the Hotel.
- The Hotel Site cannot be used for gambling establishments (i.e., casinos) of any kind, and Portman (or any subsequent Hotel Site lessee) cannot own or operate any gambling establishment in Miami-Dade County.
- The Hotel's design is subject to review and approval by the City's Design Review Board, and Portman must obtain all approvals and permits required to build the Hotel.
- The Hotel must be designed to enable The Fillmore Miami Beach at the Jackie Gleason Theater to continue in operation, both during and after the Hotel's construction.
- The Hotel must block 80% of its rooms for up to 14 days per month for Convention Center or "Citywide" events that are confirmed, or "booked," at least 30 months in advance, and the Lease includes protections to ensure competitive guest room rates are offered to conventions and other events that use the Convention Center.
- In addition to funding all design and construction costs, and making the rent payments to the City set forth above, Portman must also contribute approximately \$3.6 million once the Hotel's construction commences (1.5% of the Hotel's construction costs) to the City's Art in Public Places fund, which may be used for future Art in Public Places projects throughout the City.

FOR ADDITIONAL INFORMATION, INCLUDING A COPY OF THE DEVELOPMENT AND GROUND LEASE AGREEMENT AND CITY COMMISSION RESOLUTIONS 2015-29115 AND 2015-29228, PLEASE VISIT THE CITY'S WEBSITE AT <http://www.miamibeachfl.gov/cityclerk/elections/> OR THE CONVENTION CENTER WEBSITE AT [www.mbccfuture.com](http://www.mbccfuture.com), OR CONTACT THE OFFICE OF THE CITY CLERK AT 305.673.7411.

## **Referendo sobre la aprobación del contrato de arrendamiento de la Ciudad de una propiedad de la Ciudad para construir el Hotel del Centro de Convenciones**

Deberá la Ciudad ser autorizada para dar en arrendamiento la propiedad de 2.65 acres, ubicada en la esquina noreste de 17th Street y Convention Center Drive, a Portman Miami Beach LLC por un término de 99 años, exigiendo, mediante la Resolución 2015-29115:

- La construcción/gestión del Hotel de financiación privada, con 800 habitaciones y con un límite de altura de 288 pies, conectado con el Centro de Convenciones por un paso peatonal elevado,
- La prohibición de juegos de azar,
- El pago de renta a la Ciudad una vez el Hotel abra sus puertas, incluido lo que sea mayor, una renta mínima (\$12,373,785 en los primeros diez años, ajustada en lo sucesivo) o un por ciento de los ingresos anuales del Hotel?

### **Explicación de la Pregunta Uno de la Boleta**

La Ciudad de Miami Beach se encuentra involucrada en el proceso de renovación del Centro de Convenciones de Miami Beach ("Centro de Convenciones"). El plan de la Comisión Municipal de las zonas que rodean el Centro de Convenciones incluye la creación de un parque público y un hotel de 800 habitaciones financiado de forma privada, sede del Centro de Convenciones, suficientemente cercano al Centro de Convenciones para que sirva como hotel "in-situ" para las convenciones y otros eventos que tengan lugar en el Centro de Convenciones. La Comisión Municipal evaluó lugares potenciales en los que se pudiera construir el hotel, y determinó que la propiedad municipal de aproximadamente 2.65-acres situados en la esquina noreste de 17th Street y Convention Center Drive (la "Ubicación del Hotel" descrita en la Figura 1 arriba) era la mejor ubicación para construir el hotel sede del Centro de Convenciones.

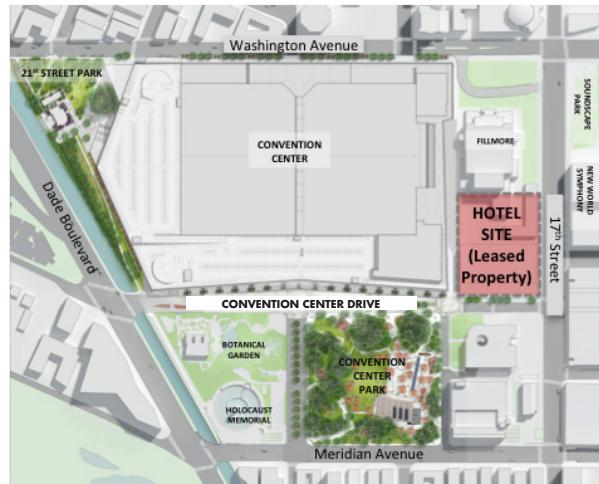
El 2 de septiembre del 2015, después de dos audiencias públicas, la Comisión Municipal adoptó la Resolución Núm. 2015-29115, aprobando el Contrato de Arrendamiento y Construcción ("Arrendamiento") con Portman Miami Beach, LLC ("Portman"), compañía enteramente en propiedad de Portman Holdings, LLC, para la construcción y gestión de un hotel sede del Centro de Convenciones financiado con fondos privados y otras instalaciones relacionadas ("Hotel"), por un periodo de arrendamiento de 99 años.

La Sección 1.03(b)(3) de la Carta Constitucional de la Ciudad requiere la aprobación de al menos el 60% de los votantes participantes en un referendo que tenga lugar en toda la ciudad, de cualquier arrendamiento de diez (10) años o más, de ciertas propiedades municipales ubicadas en la vecindad del Centro de Convenciones, incluyendo la propiedad del sitio del hotel sujeta a esta Pregunta de la boleta.

Si esta Pregunta de la boleta es aprobada por el 60% del electorado, permitirá a la Ciudad arrendar el sitio del Hotel a Portman. Las cláusulas del Arrendamiento durante 99 años incluyen lo siguiente:

- El Hotel con un costo aproximado de \$405 millones, incluye un paso peatonal elevado que conecte el Hotel con el Centro de Convenciones, debe financiarse al 100% de forma privada, sin subsidios públicos ni rebajas fiscales, y sin deducciones de impuestos para el Hotel. Es más, Portman deberá pagar todos los impuestos habituales y ad valorem, tasas turísticas, y demás tarifas e impuestos públicos.
- Despues de la inauguración del hotel, Portman deberá pagar a la Ciudad una renta mensual en la Fecha de Comienzo del Arrendamiento (como se establece en el contrato de arrendamiento). El pago anual de la renta será el mayor de los siguientes: una renta fija mínima o un porcentaje de los ingresos del Hotel. La renta fija mínima durante los 10 primeros años será de un total de \$12.3 millones. El porcentaje sobre la renta es del 0.5% de los ingresos del Hotel del Primer Año de Renta (como se establece en el contrato de arrendamiento) y se aumentará al 2.5% de los ingresos del Hotel después del Tercer Año de renta (como se establece en el contrato de arrendamiento), y por cada año posterior. Además, si los ingresos anuales reales del Hotel superan ciertos niveles de ingresos, el porcentaje de la renta aumentará del 2.5% hasta el 5% de los ingresos del Hotel.
- El Hotel deberá incluir por lo menos 320 plazas de estacionamiento "in-situ" y no podrá superar los 288 pies de altura.
- El Hotel deberá tener como marca Marriott, Westin, Omni, Hyatt Regency, Sheraton, La Meridien o Hilton. Portman deberá tener el consentimiento de la Ciudad para utilizar cualquier otra marca para el Hotel.
- Las instalaciones del Hotel no pueden ser utilizadas para establecimientos de juegos de azar (es decir, casinos) de ningún tipo, y Portman (o cualquier otro arrendatario del sitio del Hotel), no podrá poseer ni operar ningún establecimiento de juegos de azar en el Condado de Miami-Dade.
- El diseño del Hotel tendrá que ser revisado y aprobado por el Consejo de Revisión del Diseño de la Ciudad ("Design Review Board"), y Portman deberá obtener la aprobación y los permisos necesarios para construir el Hotel.
- El Hotel debe tener un diseño que permita a The Fillmore Miami Beach en el Teatro Jackie Gleason continuar con sus actividades, durante y después de la construcción del Hotel.
- El Hotel deberá reservar el 80% de sus habitaciones hasta 14 días al mes para eventos del Centro de Convenciones o de "Toda la Ciudad" confirmados, o "reservados," como mínimo 30 meses antes, y el Arrendamiento incluirá protecciones legales que aseguren que se ofrecen tarifas por habitación competitivas para convenciones y demás eventos que utilicen el Centro de Convenciones.
- Además de financiar todos los costos de construcción y diseño y de hacer los pagos de la renta a la Ciudad como se ha establecido anteriormente, Portman deberá aportar además aproximadamente \$3.6 millones una vez que dé comienzo la construcción del Hotel (1.5% de los costos de construcción del Hotel) al fondo para arte en lugares públicos ("Art in Public Places") que podrán ser utilizados en proyectos futuros de arte en lugares públicos en toda la Ciudad.

**FIGURA 1**



PARA OBTENER INFORMACIÓN ADICIONAL, INCLUYENDO UNA COPIA DEL CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO DEL TERRENO Y DE LAS RESOLUCIONES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL 2015-29115 Y 2015-29228, POR FAVOR, VISITE EL SITIO WEB DE LA CIUDAD EN <http://www.miamibeachfl.gov/cityclerk/elections/> O EL SITIO WEB DEL CENTRO DE CONVENCIONES EN [www.mbccfuture.com](http://www.mbccfuture.com), O CONTACTE LA OFICINA DEL SECRETARIO MUNICIPAL AL 305.673.7411.

# Ballot Question 2

Pregunta de Boleta

## **Referendum Re: Use of Rent Payments Received by City from Convention Center Hotel Lease**

If voters approve City's Convention Center Hotel lease, shall City adopt an ordinance dedicating all rent payments received by City to enhance funding (not replace or substitute for current City funding), in equal proportions annually for the term of lease, for: mass transit and traffic reduction, pre-k through 12 education, stormwater projects (in lieu of rate increases), and undergrounding electric utilities, with any amendment/repeal of such ordinance subject to voter referendum approval?

### **Explanation of Ballot Question 2**

On September 2, 2015, following two public hearings, the City Commission adopted Resolution No. 2015-29115, approving a Development and Ground Lease Agreement ("Lease") with Portman Miami Beach, LLC ("Portman"), a wholly-owned company of Portman Holdings, LLC, for the development and operation of a privately-funded convention headquarter hotel and related amenities ("Hotel"), adjacent to the Miami Beach Convention Center ("Convention Center"), with a lease term of 99 years.

Pursuant to Section 1.03(b) of the City Charter, the above-referenced Convention Center Hotel Lease with Portman requires approval, by at least 60% of the voters voting in a Citywide referendum (See Explanation of Ballot Question 1).

If approved by the voters, the City's Convention Center Hotel Lease requires Portman, after the Hotel opens, to make monthly rent payments to the City, as of the Rent Commencement Date (as defined in the Lease). The annual rent payment is the greater of: a minimum fixed rent or a percentage of the Hotel's revenues. The minimum fixed rent over the first 10 years totals over \$12.3 million. The percentage rent is 0.5% of the Hotel's revenues in the First Rent Year (as defined in the Lease) and increases to 2.5% of the Hotel's revenues after the end of the Third Rent Year (as defined in the Lease), and for each year thereafter. In addition, if the Hotel's actual annual revenues exceed certain revenue targets, the percentage rent increases from 2.5% to up to 5% of the Hotel's revenues.

If the voters approve Ballot Question 1, and thereby approve the City's proposed Convention Center Hotel Lease with Portman, this Ballot Question 2, if passed, requires the City to adopt an ordinance dedicating all rent payments the City receives from the Convention Center Hotel Lease. The rent payments must be used solely to enhance funding (not replace or substitute for current City funding), in equal proportions for the term of the Lease, for City projects addressing the following areas/needs:

- mass transit and traffic reduction,
- pre-k through 12 education,
- stormwater projects (in lieu of rate increases), and
- undergrounding of electric utilities.

All City projects addressing the above areas/needs will be subject to approval by the City Commission. The ordinance dedicating the Convention Center Hotel lease rent payments in the manner set forth above may only be amended or repealed if approved by the voters in a subsequent referendum.

FOR ADDITIONAL INFORMATION, INCLUDING A COPY OF THE DEVELOPMENT AND GROUND LEASE AGREEMENT AND CITY COMMISSION RESOLUTIONS 2015-29115 AND 2015-29133, PLEASE VISIT THE CITY'S WEBSITE AT <http://www.miamibeachfl.gov/cityclerk/elections/> OR THE CONVENTION CENTER WEBSITE AT [www.mbccfuture.com](http://www.mbccfuture.com), OR CONTACT THE OFFICE OF THE CITY CLERK AT 305.673.7411.

---

---

---

### **Referendo sobre el uso de los pagos de la renta que la Ciudad reciba por el arrendamiento del Hotel del Centro de Convenciones**

Si los electores aprueban que la Ciudad dé en arrendamiento el Hotel del Centro de Convenciones, ¿deberá la Ciudad aprobar una ordenanza que destine todos los pagos que la Ciudad reciba por concepto de renta (sin reemplazar o sustituir los fondos actuales de la Ciudad), en proporciones iguales anuales por el término del contrato de arrendamiento, a mejorar los fondos para el transporte colectivo y la reducción del tráfico, la educación desde el nivel preescolar hasta el grado 12, los proyectos para el drenaje de agua de lluvia (en lugar de incrementar las tarifas) y la colocación subterránea de servicios públicos de electricidad, siempre que se someta cualquier enmienda/derogación de dicha ordenanza a la aprobación de los electores mediante un referendo?

#### **Explicación de la Pregunta Dos de la Boleta**

El 2 de septiembre del 2015, después de dos audiencias públicas, la Comisión Municipal adoptó la Resolución Núm. 2015-29115, aprobando el Contrato de Arrendamiento y Construcción ("Arrendamiento") con Portman Miami Beach, LLC ("Portman"), compañía enteramente en propiedad de Portman Holdings, LLC, para la construcción y gestión de un hotel sede del Centro de Convenciones financiado con fondos privados y otras instalaciones relacionadas ("Hotel"), adyacente al Centro de Convenciones de Miami Beach ("Centro de Convenciones"), por un período de arrendamiento de 99 años.

De acuerdo a la Sección 1.03(b)(3) de la Carta Constitucional de la Ciudad, el Arrendamiento del Hotel de Centro de Convenciones con Portman, requiere la aprobación de al menos el 60% de los votantes participantes en un referendo que tenga lugar en toda la ciudad (Consulte la Explicación de la Pregunta Uno de la Boleta).

Si los votantes así lo deciden, el Arrendamiento del Hotel del Centro de Convenciones de la Ciudad estipula que después de la inauguración del hotel, Portman deberá pagar a la Ciudad una renta mensual en la Fecha de Comienzo del Arrendamiento (como se establece en el contrato de arrendamiento). El pago anual de la renta será el mayor de los siguientes: una renta fija mínima o un porcentaje de los ingresos del Hotel. La renta fija mínima durante los 10 primeros años será de un total de \$12.3 millones. El porcentaje sobre la renta es del 0.5% de los ingresos del Hotel del Primer Año de Renta (como se establece en el contrato de arrendamiento) y se aumentará al 2.5% de los ingresos del Hotel después del Tercer Año de renta (como se establece en el contrato de arrendamiento), y por cada año posterior. Además, si los ingresos anuales reales del Hotel superan ciertos niveles de ingresos, el porcentaje de la renta aumentará del 2.5% hasta el 5% de los ingresos del Hotel.

Si los votantes aprueban la Pregunta Uno de la Boleta anteriormente expuesta, y por lo tanto aprueban el Arrendamiento a Portman del Hotel del Centro de Convenciones de la Ciudad, esta Pregunta Dos de la Boleta, si se aprueba, requiere que la Ciudad adopte una ordenanza municipal para destinar todos los pagos de la renta que reciba la Ciudad provenientes del Arrendamiento del Hotel del Centro de Convenciones. Los pagos de la renta deben ser utilizados exclusivamente para aumentar los fondos (no reemplazar o sustituir los fondos actuales de la Ciudad), en una proporción igual al período del Arrendamiento, de los proyectos de Ciudad destinados a las siguientes áreas o necesidades:

- transporte colectivo y la reducción del tráfico,
- educación pre-infantil hasta grado 12,
- proyectos para el drenaje de agua de lluvia (en lugar de incrementar las tarifas), y
- soterramiento de los servicios públicos de electricidad.

Todos los proyectos de la Ciudad que atiendan a las áreas o necesidades anteriores serán objeto de la aprobación de la Comisión Municipal. La ordenanza que destine los pagos provenientes de la renta del arrendamiento del Hotel del Centro de Convenciones en la manera establecida anteriormente, solo podrá ser corregida o derogada bajo la aprobación de los votantes en un referendo subsiguiente.

PARA OBTENER INFORMACIÓN ADICIONAL, INCLUYENDO UNA COPIA DEL CONTRATO DE DESARROLLO Y ARRENDAMIENTO DEL TERRENO Y DE LAS RESOLUCIONES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL 2015-29115 Y 2015-29228, POR FAVOR, VISITE EL SITIO WEB DE LA CIUDAD EN <http://www.miamibeachfl.gov/cityclerk/elections/> O EL SITIO WEB DEL CENTRO DE CONVENCIONES EN [www.mbccfuture.com](http://www.mbccfuture.com), O CONTACTE LA OFICINA DEL SECRETARIO MUNICIPAL AL 305.673.7411.

---

---

# MIAMIBEACH

1700 Convention Center Drive  
Miami Beach, FL 33139

Presorted  
Standard  
US Postage Paid  
Miami FL 33152  
Permit # 7046